

## **Рейтинговий звіт NVOS 001-018 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПрАТ «Науково-виробниче об'єднання «Созидатель»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 30 888 734,58 грн.; серії В – 49 284 361,85 грн. на загальну суму: 80 173 096,43 грн.
Номінальна вартість:	серії А – 45,54 грн.; серії В – 44,29 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 678 277 шт. серії В – 1 112 765 шт. загальною кількістю: 1 791 042 шт.
Термін розміщення:	серії А, В - з 24.02.2008 р. по 25.05.2008 р. після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій
Термін обігу:	по: серії А – до 14.12.2009 р.; серії В – до 22.03.2010 р.
Термін погашення:	серії А – з 15.12.2009 р. по 29.06.2010 р.; серії В – з 23.03.2010 р. по 30.09.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	07.12.2007 р.
Дата оновлення:	07.09.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз рейтингу:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

## Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ПрАТ «НВО «Созидатель» за IV квартал та 2011 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	07.12.2007	05.12.2008	06.10.2009	29.12.2009	28.04.2011	26.07.2011	30.09.2011	29.03.2012	07.09.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	зниження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

**Стабільний** прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Кредитний рейтинг боргового зобов'язання ПрАТ «НВО «Созидатель» підтримується:**

- значним досвідом реалізації проектів: починаючи з 1994 року ПрАТ «НВО «Созидатель» було зведено або реконструйовано більше 40 об'єктів житлового, комерційного та громадського призначення загальною площею понад 250,0 тис. кв. м;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлового комплексу по вул. Тополиній, 7 та III черги житлового комплексу по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку 55, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А та В.

### **Кредитний рейтинг боргового зобов'язання ПрАТ «НВО «Созидатель» обмежується:**

- затримкою у проведенні будівельних робіт, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань за цільовими облігаціями підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Активи	182 423	179 384	194 094	201 950	177 424	171 381
Власний капітал	51 538	53 149	52 687	49 167	48 935	47 261
Дебіторська заборгованість	14 784	19 850	14 842	15 854	13 772	12 924
Товарно-матеріальні запаси	87 595	92 757	110 000	117 954	98 686	94 503
Основні засоби	24 520	22 781	21 679	20 855	20 500	20 093
Кредиторська заборгованість	26 536	28 069	23 975	19 307	3 629	3 258
Довгострокові позики	22 898	17 092	9 690	6 690	5 208	3 708

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «НВО «Созидатель»

### Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації	52 349	34 069	15 977	26 985	27 515	58 770	69 835
Валовий прибуток (збиток)	1 747	34 069	1 047	5 330	368	2 014	1 942
Операційний прибуток (збиток)	(6 842)	2 617	(1 828)	886	(2 645)	(2 531)	(4 111)
Чистий прибуток (збиток)	3 786	1 686	(2 478)	120	(3 520)	(3 752)	(5 351)

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «НВО «Созидатель»

Основним напрямом діяльності Приватного акціонерного товариства «Науково-виробниче об'єднання «Созидатель» (далі ПрАТ «НВО «Созидатель») є надання послуг із проведення робіт з виробничого та житлово-громадського будівництва, інжинірингових робіт у будівництві та виконання проектних робіт. Підприємство також надає послуги з експлуатації житлового фонду та теплопостачання. Підприємство виконує повний комплекс робіт, починаючи з відведення земельної ділянки, проектування, будівництва та закінчуючи дизайном, опорядженням й експлуатацією будівель. Будівельну діяльність ПрАТ «НВО «Созидатель» здійснює на ринку м. Дніпропетровська, де є одним з провідних підприємств галузі.

На сьогодні ПрАТ «НВО «Созидатель» здійснило реалізацію низки інвестиційно-будівельних проектів у м. Дніпропетровську, а саме:

- житловий комплекс по вул. Дмитра Кедріна, район будинку №55 (три черги, для фінансування будівництва III черги підприємство здійснило випуск цільових облігацій серії В);
- житловий комплекс у районі пров. Штабного та М. Судця;
- житловий комплекс по вул. Гагаріна, 23;
- житловий комплекс в районі вулиць Мандриківської та Космічної (2 черги);
- житловий комплекс по проспекту Газети «Правда», 16;
- житловий комплекс по вул. Тополиній, 7 (для фінансування будівництва підприємство здійснило випуск облігацій серії А).

Станом на 31.12.2011 р. валюта балансу ПрАТ «НВО «Созидатель» становила 171 381,0 тис. грн. Зменшення на 6 043,0 тис. грн. протягом IV кварталу 2011 року було пов'язано, переважно з продажем цінних паперів, у пасиві – з частковим погашенням зобов'язань за банківськими кредитами, а також збільшенням обсягу непокритого збитку. У IV кварталі 2011 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 28%; позикові та залучені ресурси – 72%.

Основним джерелом доходів ПрАТ «НВО «Созидатель» протягом 2011 року були надходження від реалізації послуг, пов'язаних з будівництвом або реконструкцією об'єктів, та реалізації нерухомості, матеріалів. Основними статтями витрат були: собівартість наданих послуг, адміністративні витрати, фінансові витрати (сплата відсотків за кредитами), інші операційні витрати. Таким чином, за підсумками 2011 року ПрАТ «НВО «Созидатель» отримало збиток у обсязі (-) 5 351,0 тис. грн.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій було прийнято Правлінням ПрАТ «НВО «Созидатель» та оформлено протоколом №13/2007 від 13.11.2007 р. Раніше ПрАТ «НВО «Созидатель» не здійснювало випусків облігацій.

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у повному обсязі спрямовані на фінансування будівництва житлових будинків, а саме: м. Дніпропетровськ, вул. Тополина, буд. 7 (Бабушкінський район) – серія А; м. Дніпропетровськ, вул. Дмитра Кедріна, в районі буд. 55 – III черга будівництва – серія В.

Погашення облігацій здійснюватиметься за номінальною вартістю шляхом отримання квартир у житлових будинках відповідно до серії облігації.

ДКЦПФР 13.02.2008 р. зареєструвала випуск цільових облігацій серій А та В, про що свідчать постійні свідоцтва за №122/2/08 та 123/2/08 відповідно. ПрАТ «НВО «Созидатель» здійснило розміщення облігації серій А та В у повному обсязі – 80 173,1 тис. грн. Облігації було розміщено серед ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» та ПФ «Дніпробуд» (за номінальною вартістю).

Випуск облігацій є забезпеченим. Поручителем виступає ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель», з яким Емітент уклав відповідний договір поруки №23/2007 від 14.11.2007 р. Предметом договору є зобов'язання поручителя перед власниками облігацій солідарно відповідати за виконання Емітентом своїх зобов'язань за облігаціями, а саме за виплату Емітентом номінальної вартості на умовах зазначених проспектом емісії. Розмір забезпечення відповідно до договору поруки становить 80 173,1 тис. грн.

Погашення облігацій згідно з умовами випуску було передбачено у період: серії А - з 15.12.2009 р. по 29.06.2010 р.; серії В – з 23.03.2010 р. по 30.09.2010 р. Несвоєчасне погашення пов'язано з затримкою у будівництві відповідних об'єктів нерухомості, яке на сьогодні повністю завершено. Станом на 31.12.2011 р. заборгованість ПрАТ «НВО «Созидатель» за облігаціями серій А та В становила 80 173,0 тис. грн. Наразі облігації вищезазначених серій перебувають у стадії погашення.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПрАТ «НВО «Созидатель» підтверджено на рівні **aaB**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

*Г. А. Лур'є*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*



## **Додатки**

## Балансові дані ПрАТ «НВО Созидатель», тис. грн.

Актив	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>63 529</b>	<b>50 971</b>	<b>55 722</b>	<b>54 894</b>	<b>54 537</b>	<b>50 751</b>
Нематеріальні активи	11	3	16	11	9	7
Основні засоби	24 520	22 781	21 679	20 855	20 500	20 093
Довгострокові фінансові інвестиції	19 607	19 607	30 934	30 934	30 934	27 152
Відстрочені податкові активи	595	244	515	515	515	920
Інші необоротні активи	17 015	6 522	756	756	756	2 579
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>118 894</b>	<b>128 413</b>	<b>138 372</b>	<b>147 056</b>	<b>122 887</b>	<b>120 630</b>
незавершене виробництво	78 044	81 865	100 618	108 093	89 968	88 986
інші запаси	9 551	10 892	9 382	9 861	8 718	8 490
Векселі одержані	983	1 480	1 480	1 480	1 480	1 694
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	6 477	6 479	6 661	7 091	6 949	7 201
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	975	4 487	4 173	3 535	1 994	1 470
за розрахунками за виданими авансами	2 123	2 151	1 926	2 990	2 526	1 841
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 209	6 733	2 082	2 238	2 303	2 412
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 529	5 476	1 993	417	636	563
Інші оборотні активи	14 086	8 850	10 057	11 351	8 313	7 973
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>182 423</b>	<b>179 384</b>	<b>194 094</b>	<b>201 950</b>	<b>177 424</b>	<b>171 381</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>51 538,3</b>	<b>53 149</b>	<b>52 687</b>	<b>49 167</b>	<b>48 935</b>	<b>47 261</b>
Статутний капітал	41 224,3	41 224	41 224	41 224	41 224	41 224
Інший додатковий капітал	2 045	0	0	0	0	0
Резервний капітал	885	3 015	3 021	3 021	3 021	3 021
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	7 384	8 910	8 442	4 922	4 690	3 016
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>103 071</b>	<b>97 265</b>	<b>112 257</b>	<b>103 612</b>	<b>92 390</b>	<b>95 223</b>
Довгострокові кредити банків	22 898	17 092	9 690	6 690	5 208	3 708
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	80 173	80 173	102 567	96 922	87 182	91 515
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>27 814</b>	<b>28 970</b>	<b>29 150</b>	<b>49 171</b>	<b>36 099</b>	<b>28 897</b>
Векселі видані	1 232	849	621	1 167	1 167	1 167
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	7 074	5 959	1 721	1 112	1 112	924
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	16 076	18 225	19 876	15 750	197	175
з бюджетом	11	92	104	63	8	47
зі страхування	105	248	264	247	123	88
з оплати праці	259	545	554	679	626	572
з учасниками	3 011	3 000	1 456	1 456	1 458	1 452
Інші поточні зобов'язання	46	52	4 554	28 697	31 303	24 472
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>182 423</b>	<b>179 384</b>	<b>194 094</b>	<b>201 950</b>	<b>177 424</b>	<b>171 381</b>

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «НВО «Созидатель»

## Дані звіту про фінансові результати ПрАТ «НВО Созидатель», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>52 349</b>	<b>34 069</b>	<b>26 985</b>	<b>27 515</b>	<b>58 770</b>	<b>69 835</b>
Собівартість реалізованої продукції	50 602	27 658	21 655	27 147	56 756	67 893
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>1 747</b>	<b>6 411</b>	<b>5 330</b>	<b>368</b>	<b>2 014</b>	<b>1 942</b>
Адміністративні витрати	8 693	3 289	4 269	2 850	4 311	5 767
Витрати на збут	165	53	143	142	241	342
Інші операційні доходи	1 101	2 130	1 283	296	496	707
Інші операційні витрати	832	2 582	1 315	317	489	651
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(6 842)</b>	<b>2 617</b>	<b>886</b>	<b>(2 645)</b>	<b>(2 531)</b>	<b>(4 111)</b>
Фінансові доходи	440	31	12	4	5	7
Дохід від участі в капіталі	8 500	0	0	0	0	0
Фінансові витрати	2 508	4 103	2 751	854	1 126	1 314
Інші доходи	15 567	3 703	2 034	0	0	94
Інші витрати	10 109	0	21	25	100	27
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>5 048</b>	<b>2 248</b>	<b>160</b>	<b>(3 520)</b>	<b>(3 752)</b>	<b>(5 351)</b>
Податок на прибуток	1 262	562	40	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>3 786</b>	<b>1 686</b>	<b>120</b>	<b>(3 520)</b>	<b>(3 752)</b>	<b>(5 351)</b>

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «НВО «Созидатель»